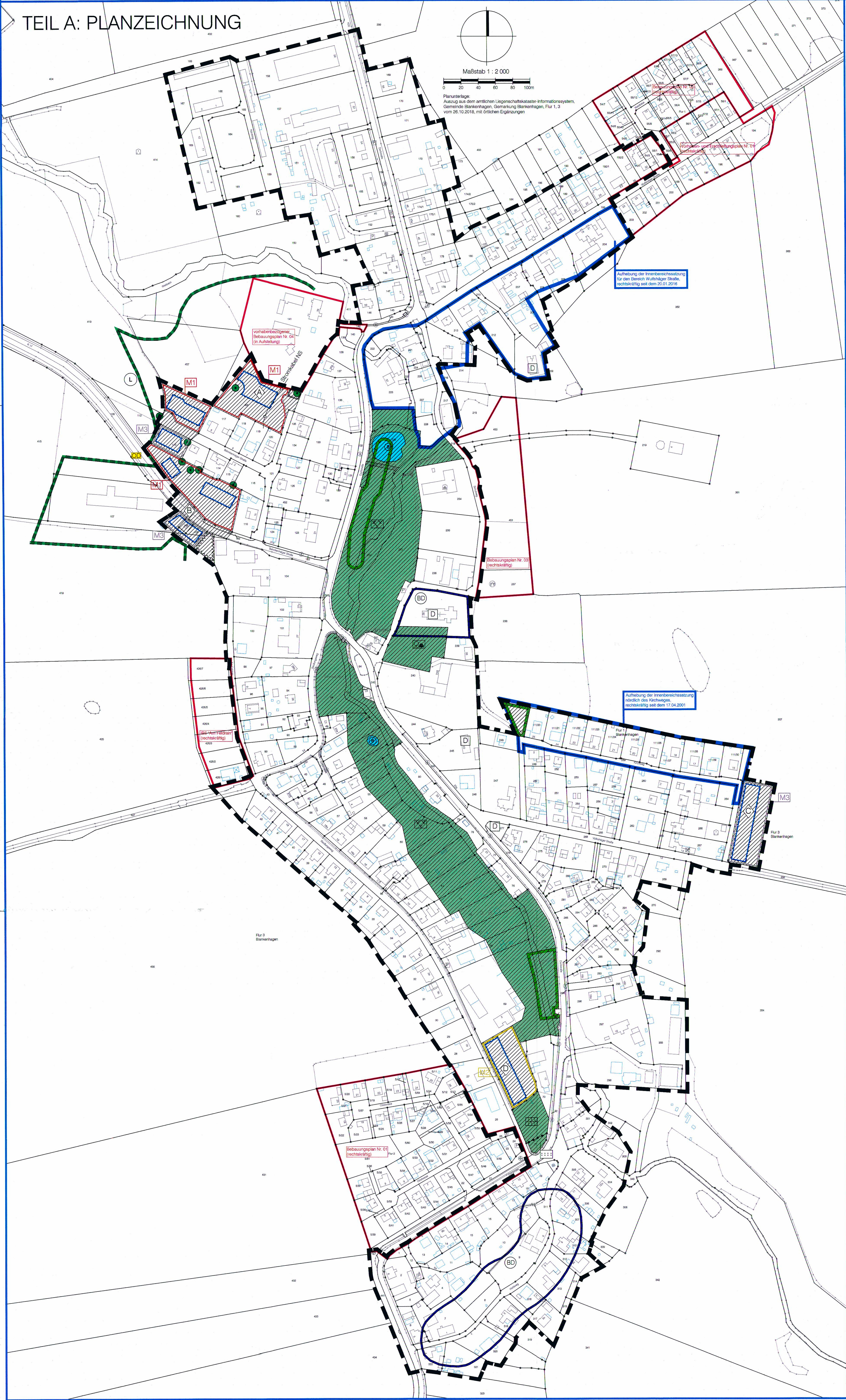


SATZUNG DER GEMEINDE BLANKENHAGEN

ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL BLANKENHAGEN SOWIE DIE EINBEZIEHUNG EINZELNER AUßENBEREICHSFÄCHEN IN DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL (§ 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1 UND 3 BAUGB) SOWIE ÜBER DIE AUFHEBUNG DER KLARSTELLUNGSSATZUNG WULFHÄGER STRAßE (§ 34 ABS. 4 SATZ 1 BAUGB) SOWIE DIE AUFHEBUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG NÖRDLICH DES KIRCHWEGES (§ 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB)

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Satzung der Gemeinde Blankenhagen  
über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blankenhagen sowie die Einbeziehung einzelner Außenbereichsfächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)  
sowie  
über die Aufhebung der Klarstellungssatzung Wulfhäger Straße (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie die Aufhebung der Einbeziehungssatzung nördlich des Kirchweges (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.05.2021 folgende Festlegungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Blankenhagen erlassen:

- § 1  
Räumlicher Geltungsbereich
- (1) Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) umfasst das Gebiet, das innerhalb des in der nebenstehenden Karte festgesetzten Geltungsbereiches liegt.
- (2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
- Festsetzungen nach § 9 BauGB
- § 2  
Mindestgrundstücksgrößen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- (1) Für die einbezogenen Außenbereichsfächen A bis D sind Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Für den Nachweis der Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße darf nur diejenige Grundstückskarte herangezogen werden, die sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung befindet.
- § 3  
Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen  
(§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)
- (1) Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB für die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Außenbereichsfächen in Höhe von 49.362 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent erfolgt durch Abbuchung von einem bei der unteren Naturschutzbehörde geführten Ökokonto in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Die Abbuchungsbeträge vom Ökokonto werden den Grundstücken in den einbezogenen Außenbereichsfächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) wie folgt anteilig zugeordnet:
- | Einbeziehungsfäche „A“:           | 16.970 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| Flurstück 456                     |                                         |
| Einbeziehungsfäche „B“: <td></td> |                                         |
| Flurstück 457                     | 5.498 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent  |
| Flurstück 113                     | 2.477 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent  |
| Flurstück 111                     | 10.960 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent |
| Flurstück 107                     | 470 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent    |
| Flurstück 106                     | 211 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent    |
| Flurstück 105                     | 537 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent    |
| Flurstück 419                     | 836 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent    |
| Einbeziehungsfäche „C“: <td></td> |                                         |
| Flurstück 357                     | 3.210 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent  |
| Einbeziehungsfäche „D“: <td></td> |                                         |
| Flurstück 69                      | 8.183 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent  |
- § 4  
Aufhebung von Satzungen  
(§ 34 Abs. 4 BauGB)

Die Klarstellungssatzung Wulfhäger Straße (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und die Einbeziehungssatzung nördlich des Kirchweges (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) werden aufgehoben. Die aufgehobenen Satzungen sind in der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung durch eine durchgehende blaue Linie umgrenzt und entsprechend bezeichnet.

- Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG
1. Einbeziehungsfächen „B“ und „D“:  
Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Fledermäusen und Vögeln sind die alten Obstbäume auf den Flurstücken 113, 69 und 70 und die Laubbäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 30 cm vor der Fällung durch einen Fachmann auf Fledermausbesatz und Brutstätten streng geschützter Vögelarten zu untersuchen. Bei Besatz sind Maßnahmen entsprechend den Festlegungen des Experten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
2. Einbeziehungsfäche „B“:  
Die Beseitigung der Grünflächen und Ruderalflächen im Einbeziehungsbereich „B“ darf nur zwischen Anfang September und Ende Februar durchgeführt werden. Bei einem abweichenden Beginn sind die Flächen vorher durch einen Fachmann auf Brutplätze bodenbrütender Arten zu überprüfen.
3. Einbeziehungsfächen „B“ und „D“:  
Die Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Bei Abweichungen vom vorgegebenen Bauzeitraum ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass keine Brutplätze von gehölzbrütenden Vögeln vorhanden sind.
4. Einbeziehungsfächen „A“ und „B“:  
Zur Vermeidung der Tötung von Reptilien und Amphibien während der Baumaßnahmen ist durch Errichtung eines Reptilien- und Amphibienzauns an den Außengrenzen der Einbeziehungsfächen A und B, beginnend an der Kreisstraße DBR 14 im Süden, dann dem Geltungsbereich in Richtung Norden folgend, bis einschließlich der nördlichen Grenze der Einbeziehungsfäche A, das Einwandern von Individuen in die Einbeziehungsfächen zu verhindern. Sowie darüber hinaus auch südlich der Kreisstraße eine entsprechende Schutzmaßnahme erforderlich ist, soll der Reptilien- und Amphibienschutzzaun entlang der Kreisstraße DBR 14, beginnend an der Grenze des Flurstücks 107 im Westen bis einschließlich der überbaubaren Grundstücksfäche mit der Bezeichnung M 3 im Osten errichtet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)
- einbezogene Außenbereichsfächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen mit Mindestmaßen für die Größe von Baugrundstücken mit entsprechender Bezeichnung (siehe § 2 Abs. 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Mindestgröße von Baugrundstücken: 1.400 m<sup>2</sup>
- Mindestgröße von Baugrundstücken: 1.100 m<sup>2</sup>
- Mindestgröße von Baugrundstücken: 1.000 m<sup>2</sup>
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- | Gehölzbestand         | naturnahe Grünflächen |
|-----------------------|-----------------------|
| Garten- und Hoffläche | Straßenbegleitgrün    |
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Satzungen, die mit der Aufstellung dieser Satzung aufgehoben werden
- III. Darstellungen ohne Normcharakter
- Bezeichnung von einbezogenen Außenbereichsfächen
- vorhandene bauliche Anlagen aus amtlichem Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
- vorhandene bauliche Anlagen nach Luftbild ergänzt (ohne Vermessungsgenauigkeit)
- vorhandene unterirdische Hauptversorgungsleitungen, hier: Stromkabel Niederspannung
- Fahrbahnbegrenzungen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Umgrenzung von in Aufstellung befindlichen und rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen
- IV. nachrichtliche Übernahmen
- Baudenkmal (§ 2 Abs. 2 DSchG MV)
- Bodendenkmal (Veränderung oder Beseitigung kann gem. § 7 DSchG MV nach Bergung und Dokumentation genehmigt werden) (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V)
- Ortsdurchfahrtsgrenze (§ 5 StrWG-MV)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
- Schutzgebiete und Schutzobjekte:
- | Landschaftsschutzgebiet, hier: 'Rostocker Heide und Wallbach' | (§ 26 BNatSchG)   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| gesetzlich geschütztes Biotop                                 | (§ 20 NatSchG MV) |

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.06.2019.
  - Die Gemeindevertretung hat am 24.06.2019 den Entwurf der Satzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Satzung berührt werden kann, sind nach § 34 Abs. 6 Satz 1 i. A. des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Halbsatz 2 BauGB mit Schreiben vom 25.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 25.09.2019 bis zum 25.10.2019 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 34 Abs. 6 Satz 1 i. A. in Anwendung des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Halbsatz 2 BauGB im Amt Rostocker Heide, Eichental 20 a, 18182 Gelbensande sowie in der Zeit vom 25.09.2019 bis zum 11.11.2019 durch die Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 10.09.2019 bis zum 11.11.2019 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.
  - Der Entwurf der Satzung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat er erneut in der Zeit vom 18.02.2020 bis zum 19.03.2020 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 34 Abs. 6 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Halbsatz 2 BauGB im Amt Rostocker Heide, Eichental 20 a, 18182 Gelbensande sowie in der Zeit vom 18.02.2020 bis zum 20.03.2020 durch die Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 03.02.2020 bis zum 24.02.2020 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen sowie vom 03.02.2020 bis zum 20.03.2020 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.
  - Den von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 34 Abs. 6 Satz 1 i. A. des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Halbsatz 1 BauGB mit Schreiben vom 25.02.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
  - Der Entwurf der Satzung wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat er erneut in der Zeit vom 26.01.2021 bis zum 26.02.2021 nach § 34 Abs. 6 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Halbsatz 2 BauGB i. V. m. § 3 PlanStG im Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) sowie nach telefonischer Vereinbarung im Amt Rostocker Heide, Eichental 20 a, 18182 Gelbensande in der Zeit vom 26.01.2021 bis zum 26.02.2021 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 11.01.2021 bis zum 01.03.2021 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen sowie vom 08.01.2021 bis zum 01.03.2021 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.
  - Den von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 34 Abs. 6 Satz 1 i. A. des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Halbsatz 1 BauGB mit Schreiben vom 27.01.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
  - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.05.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Die Satzung wurde am 17.05.2021 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.05.2021 gebilligt.
  - Die Satzung wird hiermit ausgetriggert.
- Blankenhagen, 20.05.2021
- Blankenhagen, 18.06.2021

Satzung der Gemeinde Blankenhagen

Landkreis Rostock  
über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blankenhagen sowie die Einbeziehung einzelner Außenbereichsfächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)  
sowie  
über die Aufhebung der Klarstellungssatzung Wulfhäger Straße (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie die Aufhebung der Einbeziehungssatzung nördlich des Kirchweges (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

